



बिहार गजट

असाधारण अंक

बिहार सरकार द्वारा प्रकाशित

7 ज्येष्ठ 1935 (श0)
(सं0 पटना 421) पटना, मंगलवार, 28 मई 2013

सं0 3 न0/आ0-11/2011—262/न0वि0 एवं आ0वि0
नगर विकास एवं आवास विभाग

संकल्प

22 मई 2013

विषय :—जन-निजी भागीदारी के आधार पर बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा कटारी व मुस्तफाबाद, गया अवस्थित कुल लगभग 125 एकड़ रिक्त भूमि में पुराने ले-आउट प्लान के स्थान पर चरणबद्ध तरीके से लगभग 12,696 फ्लैटों और वाणिज्यिक संरचनाओं के निर्माण के संबंध में।

विगत कई वर्षों से बिहार राज्य आवास बोर्ड में नई संपदाओं के निर्माण का कार्य रुका हुआ है। इस कारण बिहार राज्य आवास बोर्ड के अविकसित भूखंड बेकार पड़े हुए हैं। साथ ही बिहार में आवासीय एवं वाणिज्यिक परिसरों की मांग काफी बढ़ी है। बिहार राज्य में निर्माण के क्षेत्र में जन-निजी भागीदारी (पी.पी.पी.) के आधार पर निजी क्षेत्र की गुणवत्ता के साथ नागरिकों को आवासीय व व्यवसायिक संपदा सुलभ दर पर उपलब्ध कराया जाएगा।

2. बिहार राज्य आवास बोर्ड ने भी अपनी अविकसित संपदाओं का विकास जन-निजी भागीदारी के आधार पर करने का निर्णय लिया है। इसके लिए भारत सरकार व बिहार सरकार के दिशा निर्देशों के अनुरूप एक ट्रांजेक्शन एडवाइजर की नियुक्ति भी की गई है। साथ ही आवासीय/वाणिज्यिक संपदाओं के डिजाइन निर्माण के लिए देश के प्रमुख वास्तुकारों का एक पैनल भी बनाया गया है। बोर्ड के निर्णय आधार पर आवासीय भूखंडों व व्यवसायिक भूखंडों को ज्यादातर साथ-साथ विकसित किया जाएगा। पुनः आवासीय भूखंडों पर होने वाले आवास निर्माण की लागत को व्यवसायिक भूखंडों पर निर्मित होने वाले मॉल, ऑफिस, होटल आदि के बाजार मूल्य से प्रति-सहाय्य (cross subsidize) राशि ली जाएगी। ताकि आवास बोर्ड को अपनी नकद पूंजी न लगानी पड़े। इसके तहत निजी भागीदार आवासीय भूखंड पर बोर्ड की शर्तों के अनुसार आवास निर्माण कर बोर्ड को आवंटन के लिए सौंप देंगे और बदले में उन्हें प्राप्त व्यवसायिक भूखंड पर निर्माण किये जाने वाले मॉल, ऑफिस, होटल आदि तथा आवासीय इकाईयाँ, जो उन्हें आवंटित की जाएगी, को भाड़े पर लगाकर अथवा अन्तरित (सब-लीज) कर अपनी लागत वसूल करेंगे। इस तरह नगरों में न सिर्फ सुलभ दर पर आवास बोर्ड आवासों का आवंटन कर पाएगा बल्कि नगरों में उन्नत व्यवसायिक सुविधा से युक्त बाजारों, मनोरंजन केंद्रों आदि का निर्माण भी हो पाएगा तथा अर्थव्यवस्था को मजबूती मिलेगी। इस मॉडल के संबंध में एक 'अभिरुचि की अभिव्यक्ति' प्रकाशित की गई थी, जिसमें देशभर के कुल 75 डेवलपर्स ने भाग लिया और इस मॉडल पर कार्य करने में रुचि दिखाई है। अतः कटारी व मुस्तफाबाद, गया अवस्थित कुल लगभग 125 एकड़ रिक्त भूमि में पुराने ले-आउट प्लान के स्थान पर चरणबद्ध तरीके से लगभग 12,696 फ्लैट और वाणिज्यिक संरचनाओं के निर्माण किया जाएगा।

3. प्रस्तावित परियोजना में भी आवास बोर्ड द्वारा अपने वास्तुविद् सलाहकारों की सहायता से भूखंडों को आवासीय व व्यवसायिक ले-आउट के रूप में कर्णांकित किया गया है। यह कर्णांकन शहर व जनसंख्या की जरूरतों, भूखंड की स्थिति, बाजार की जरूरतों, स्थानीय म्यूनिसिपल बाय-लॉज की शर्तों तथा मास्टर प्लान के दिशानिर्देशों के अनुरूप होगा। इस कार्य में राजस्व मॉडलिंग हेतु ट्रांजेक्शन एडवाइजर की सहायता ली जायेगी।

4. निजी भागीदार के साथ लीज की अवधि लीज एकरारनामा पर हस्ताक्षर होने की तिथि से ही प्रारम्भ होगी और लीज अवधि की गणना उसी तिथि से की जायेगी। इस लीज की अवधि व्यवसायिक संपदाओं में 30 वर्ष होगी तथा आवासीय संपदाओं में भी 30 वर्ष होगी। आवासीय तथा व्यवसायिक संपदाओं की लीज का पुनः नवीकरण प्रत्येक 30 वर्ष के लिए किया जाएगा। कुल 124.28 एकड़ भूमि के विकास में निजी भागीदार को 17.65 एकड़ भूमि अर्थात् 28.85 प्रतिशत व्यवसायिक उपयोग के लिए आवंटित की जाएगी।

5. आवासीय कॉलोनी एक मिनी टाउनशिप की तरह होगी, जिसमें आवासीय प्लेटों के साथ-साथ प्राथमिक विद्यालय, प्राथमिक स्वास्थ्य केंद्र, सामुदायिक भवन, मिनी बाजार, बैंक, रोजगार परामर्श केंद्र आदि की व्यवस्था होगी। चूंकि गया में उपलब्ध भूखंड का आकार काफी बड़ा है अतः वास्तुविद् कन्सल्टेंट द्वारा परियोजना का विकास पांच चरणों में की जाएगी। टाउनशिप में बहुमंजिला टावर होंगे और सभी चरणों को मिलाकर प्लेटों की कुल संख्या लगभग 12,696 होगी। प्लेटों का आकार लगभग 683 वर्गफीट से लेकर 1560 वर्गफीट क्षेत्रफल की होगी। परन्तु उसमें आवश्यकतानुसार परिवर्तन किया जा सकेगा। टाउनशिप में लगभग 80 प्रतिशत (प्रस्तावित डिजाइन के अनुसार 81.32 प्रतिशत) क्षेत्रफल खुले क्षेत्र के रूप में होगा। कुल प्रस्तावित निर्मित क्षेत्र लगभग 2,07,96,344 वर्गफीट है जिसमें आवासीय लगभग 1,83,55,094 वर्गफीट तथा व्यवसायिक लगभग 24,41,250 वर्गफीट प्रस्तावित है।

6. आवासीय सम्पदा के आवंटन की प्रक्रिया वही होगी जिस प्रक्रिया द्वारा बिहार राज्य आवास बोर्ड (आवासीय सम्पदाओं का प्रबंधन व निस्तार) विनियमावली 1983 के आलोक में बोर्ड की अनुमति से आवंटन किया जाता है। अतः प्लेटों का आवंटन अधिकार नियमानुसार बिहार राज्य आवास बोर्ड के पास होगा और आवंटन पश्चात् टाउनशिप की व्यवस्था वहां आवासित लोगों से निर्मित रेजिडेंट वेलफेयर्स एसोशिएशन के माध्यम से होगी, जिसमें आवास बोर्ड के प्रतिनिधि भी होंगे। आवासीय परिसरों का आवंटन 30 वर्ष की अवधि के लिए पुनः नवीकरण की सुविधा के साथ लीज पर किया जायेगा।

7. उपर्युक्त मॉडल के तहत वर्तमान प्रस्ताव जन-निजी भागीदारी के आधार पर बिहार राज्य आवास बोर्ड द्वारा कटारी व मुस्तफाबाद, गया अवस्थित कुल लगभग 125 एकड़ रिक्त भूमि में पुराने ले-आउट प्लान के स्थान पर लगभग 12,696 प्लेटों और वाणिज्यिक संरचनाओं के निर्माण की जाएगी।

8. टाउनशिप का निर्माण निजी भागीदार द्वारा आवास बोर्ड द्वारा निर्धारित डिजाइन व उच्चकोटि के इंजीनियरिंग मापदंडों पर होगा। इसमें भूकम्परोधी तकनीक का इस्तेमाल होगा और सम्पूर्ण टाउनशिप 'ग्रीन बिल्डिंग' की अवधारणा पर बनेगी। निर्माण कार्य की गुणवत्ता की जांच और सुपरविजन व मॉनिटरिंग आवास बोर्ड द्वारा नियुक्त स्वतंत्र इंजीनियरिंग एजेंसी के द्वारा की जाएगी। निर्माण पूर्व NIT/IIT से संरचना का प्रमाण-पत्र लेना अनिवार्य होगा।

9. व्यवसायिक भूखंड का आवंटन निजी भागीदार को 30 वर्षों की लीज अवधि के लिए किया जाएगा तथा लीज का पुनः नवीकरण प्रत्येक 30 वर्षों के लिए किया जाएगा। इस भूखंड पर आवास बोर्ड के दिशानिर्देशों के अनुरूप निजी भागीदार द्वारा अपने डिजाइन पर व्यवसायिक संरचनाओं का विकास किया जाएगा और वे इसे किराये पर अथवा सब-लीज पर दे सकेंगे। यह स्थानीय म्यूनिसिपल बाय-लॉज की शर्तों तथा मास्टर प्लान के दिशानिर्देशों के अनुरूप होगा। निजी भागीदार व्यवसायिक संपदा व आवासीय संपदा पर साथ-साथ कार्य करेंगे तथा व्यवसायिक संपदा पर निर्माण-कार्य भी आवासीय संपदा के निर्माण कार्य की समाप्ति के 6 महीने के अन्दर संपन्न करना होगा।

10. आवास बोर्ड के राजस्व का स्रोत प्लेटों के आवंटन से प्राप्त राशि होगी जबकि निजी भागीदार के राजस्व का स्रोत मुख्यतः व्यवसायिक संरचनाओं के किराये अथवा सब-लीज (Sub-lease) से प्राप्त राशि होगी।

11. टेंडर (आर0एफ0पी0) में चयन का मापदंड इस तथ्य से निश्चित होगा कि (i) किसी निजी भागीदार का कार्य अनुभव उसकी कार्यक्षमता तथा उसकी वित्तीय स्थिति कैसी है और (ii) वह आवास बोर्ड को कितने प्रीमियम की पेशकश करता है या कितने ग्रांट (अनुदान) की मांग करता है। अगर निजी भागीदार द्वारा ग्रांट (अनुदान) की मांग की जाती है तो इसे आवास बोर्ड द्वारा निजी भागीदार को मुख्यतः टाउनशिप में आवासीय इकाईयों आवंटित कर किया जा सकेगा। निजी भागीदार द्वारा राजस्व (प्रीमियम) का भुगतान आवास बोर्ड को लीज एकरारनामा के 30 दिनों के अन्दर एकमुश्त किया जाएगा। लेकिन यदि आवास बोर्ड अनुदान (ग्रांट) देता है और टाउनशिप में आवासीय इकाईयों आवंटित की जाती हैं तो ऐसा आवंटन परियोजना के आरम्भ में किया तो जाएगा परन्तु उसका एकरारनामा टाउनशिप के निर्माण पूर्ण होने पर ही किया जायेगा। अनुदान (ग्रांट) की स्थिति में ऐसी आवासीय इकाईयों का आवंटन बहुमंजिली इमारतों के सर्वोच्च मंजिल से प्रारंभ किया जाएगा।

12. इस पूरी प्रक्रिया में आवास बोर्ड को अपनी नकद पूंजी कहीं पर खर्च नहीं करनी है, बल्कि उपलब्ध भूखंडों की छिपी राजस्व क्षमता का भरपूर इस्तेमाल करना है और यह क्षमता बाजार की शक्तियों से खुली टेंडर द्वारा तय होगी।

13. एकाउंट्स और ऑडिट के लिए ऑडिटर फर्म भी आवास बोर्ड तथा निजी भागीदार द्वारा परस्पर सहमति से बने पैनल से नियुक्त किये जाएंगे। एस्क्रो खाते (Escrow Account) का प्रोविजन रखा जाएगा ताकि पूरे प्रोजेक्ट

में आय एवं व्यय तथा साथ-ही-साथ आवास बोर्ड द्वारा दी जाने वाली अनुदान (ग्रांट) के रूप में पलैटों से प्राप्त राशि, यदि कोई हो, का पूरा लेखा-जोखा रखा जा सके।

14. अगर आवासीय परियोजना की समाप्ति के पश्चात् प्रोजेक्ट टर्मिनेशन निजी भागीदार के डिफॉल्ट के कारण होता है तो आवास बोर्ड निजी भागीदार को व्यवसायिक संपदा के फेयर वैल्यू का 65 प्रतिशत राशि का भुगतान करेगा। लेकिन आवास बोर्ड के डिफॉल्ट की स्थिति में आवास बोर्ड को व्यवसायिक संपदा के फेयर वैल्यू के 100 प्रतिशत राशि का भुगतान करना होगा। फेयर वैल्यू का निर्धारण निबंधित स्वतंत्र आकलन कर्त्ता के द्वारा किया जायेगा। दोनों ही स्थिति में बीमा राशि को टर्मिनेशन राशि में समायोजित किया जाएगा। लेकिन यह प्रावधान आवासीय परियोजना के सम्पूर्ण निर्माण के पश्चात् ही लागू होगा अन्यथा निजी भागीदार के डिफॉल्ट पर किसी प्रकार का कोई भुगतान देय नहीं होगा। अगर निर्माण के दौरान निजी भागीदार द्वारा कोई डिफॉल्ट होता है तो कोई भी राशि का भुगतान नहीं किया जायेगा।

15. प्रोजेक्ट समाप्ति में विलंब होने पर प्रतिदिन पेनाल्टी लिया जाएगा जबकि समय से पहले समाप्त करने पर बोनस का प्रावधान होगा।

16. आवासीय परियोजना की वास्तुविद् कन्सल्टेंट द्वारा अनुमानित लागत रु० 2192 करोड़ (कुल पांच चरणों में प्रति चरण रु० 438 करोड़) है जिसमें व्यवसायिक संरचना का खर्च अलग से जोड़ा जाएगा। संपूर्ण निवेश निजी भागीदार द्वारा की जाएगी तथा वास्तविक लागत की खोज ग्लोबल बिडिंग के माध्यम से होगी।

बिहार-राज्यपाल के आदेश से,
डॉ० एस. सिद्धार्थ,
सरकार के सचिव।

अधीक्षक, सचिवालय मुद्रणालय,

बिहार, पटना द्वारा प्रकाशित एवं मुद्रित।

बिहार गजट (असाधारण) 421-571+500-डी०टी०पी०।

Website: <http://egazette.bih.nic.in>